

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**  
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
НА ПРАВО НА СТРОЕЖ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ НАМИРАЩ  
СЕ В гр.СОФИЯ

**ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**  
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

**Изготвена от:**

**Павлин Стефанов Марков**

**Цел на оценката:**

Настоящата оценка има за цел определянето на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ВЕЩНО ПРАВО - Право на строеж за офис сграда с разгърната застроена площ от 10 678 кв.м. която ще бъде застроена в район Възраждане, бул. „Тодор Александров” № 117 върху урегулиран поземлен имот описан по-долу.

**Обхват на оценката:**

Провото на строеж за офис сграда върху УПИ IV – 8, 9, 11 с обща площ от 1153 кв.м., в квартал № 220 (двеста и двадесет) по плана на гр. София, местност „Западно направление”.

**Местоположение:**

гр.София, Бул “Тодор Александров” № 117,

**Собственост:**

“Ексклузив Пропърти” АДСИЦ,  
гр. София, район “Изгрев”, ул. “Никола Мирчев” № 33 и няколко физически лица

**Дата на оценка:**

28 март 2013 г.

**Валидност:**

Срокът на валидност е 6 месеца при запазване на пазарните и икономическите условия в страната.

**Стандарт на стойността:**

Справедлива пазарна стойност

**Резултат:**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНТО  
ПРАВО НА СТРОЕЖ Е :

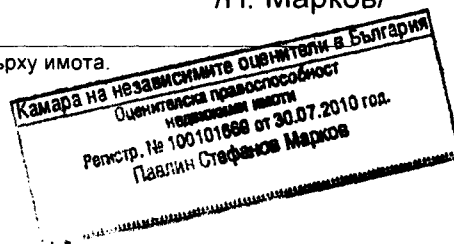
**1 596 163 (един милион петстотин деветдесет и шест  
хиляди сто шестдесет и три) ЕВРО**

Оценител:.....



/П. Марков/

Забележка: В настоящата оценка не е отчетено наличие на тежести и възбрани върху имота.



## 1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ И ДРУГИ КНИЖА НА ОБЕКТА

а) Нотариален акт № 117, том I, рег. № 10461, дело 104 от 2007 г. на нотариус Снежанка Стоянова, вписан в СВ под № 168 том, LXXXII, дело № 21891 от 2007 г. ;

б) Нотариален акт № 56, том I рег. № 7588, дело № 44 от 2011 на нотариус Снежанка Стоянова

г) скици и копие от виза за проектиране;

д) Разрешение за строеж № 228 от 7 декември 2010 г. на СО ДАГ

## 2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРНИ ОСОБЕНОСТИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

### **Местоположение**

Описаните урегулирани поземлени имоти се намират на кръстовището между бул. "Тодор Александров" и ул. "Овче поле" и попадат в зоната на новия делови център на гр. София, съгласно влезлия в сила Общ устройствен план на Столична община.

### **Техническа инфраструктура**

Описаните урегулирани поземлени имоти попадат в район с напълно изградени техническа инфраструктура и комуникации.

### **Характерни особености:**

Оценяваното право на строеж като стойност е идентично със стойността на земята плюс разходите за регулация, градоустройство (при необходимост) – до разрешение за строеж

### **Методически подход:**

Поради спецификата на оценяваните обекти ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ е получена по **Метод на пазарните сравнения**. В този случай определянето на пазарната стойност на правото на строеж е в пряка зависимост от стойността на готовото строителство. Стойността на земята респ. Правото на строеж върху нея преминава в стойността на новата сграда, съставлява един от основните компонентите от стойността на новата сграда. Тези компоненти са стойност на правото на строеж, строителна себестойност, цена на ресурса по време на строителния цикъл и предприемаческа печалба. Извършен е обстоен анализ на публикуваната пазарна информация за предлагането на сравними с оценявания недвижими имоти към момента на изготвяне на оценката и достъпната

информация за реално сключени сделки. При съпоставката са съобразени локализацията, възможностите на предлаганите урегулирани поземлени имоти, изградени улици, комуникации, инфраструктура и др. фактори, които определят пазарната стойност. Резултатите са следните

Съгласно приложена таблица обща РЗП – 10 678. От нея надземна – 7548 кв.м. и подземна – 3130 кв.м.

$7548 \times 180 = 1358\ 640 \times 0,92 = 1\ 249\ 948,8$  евро е стойността на надземната част  
 $3130 \times 120 = 376\ 320 \times 0,92 = 346\ 214,4$  евро е стойността на подземната част

*Стойностите 180 и 120 евро на квадрат са пазарни стойности на надземна и подземна част на правото на строеж за този район. Корекцията с коефициент (0,92) се налага поради факта, че възмездни сделки са възможни само или на целия проект или на големи части т.е при всички случаи абсолютната стойност на възможна сделка надвишава доста средните такива. При настоящия пазар продажби „на зелено“ на отделни обособени обекти в сградата са слабо вероятни.*

**ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ЗА ОФИС СГРАДА  
находящо се в гр.СОФИЯ, Център, е:**

**1 596 163 (един милион петстотин деветдесет и шест  
хиляди сто шестдесет и три) ЕВРО**

Приложения:

1) Нотариален акт № 117, том I, рег. № 10461, дело 104 от 2007 г. на нотариус Снежанка Стоянова, вписан в СВ под № 168 том, LXXXII, дело № 21891 от 2007 г. ;

2) б) Нотариален акт № 56, том I рег. № 7588, дело № 44 от 2011 на нотариус Снежанка Стоянова

3) скици и копие от виза за проектиране;

4) Разрешение за строеж № 228 от 7 декември 2010 г.на СО ДАГ

5) Копие от лиценз № 10 721 / 2006 г. на Агенция за приватизация;

6) Копие от Сертификат № 100101669.

Оценител: 

